

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - D.F.L. N°2, ART. 3 - LEY GENERAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, ART. 165. (Ord. N° 2597, de 07-12-2017)

CONSULTA SOBRE ALCANCE DEL ARTÍCULO 3°, INCISO TERCERO, DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, DE 1959, SOBRE PLAN HABITACIONAL.

Se ha consultado a este Servicio sobre el alcance artículo 3°, inciso tercero, del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional, en el caso de apart-hotel.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, y tras citar el texto vigente^[1] del artículo 3°, inciso tercero, del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional (en adelante, "DFL N° 2") consulta si los grupos habitacionales de viviendas económicas sólo pueden tener los locales destinados a los usos mencionados en la norma legal o si se admite la convivencia con otros usos permitidos en el plan regulador respectivo, como podría ser el destino apart-hotel.

Respecto de éstos últimos, señala que, de acuerdo con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, estaría incluido en el uso de suelo residencial, sin que las viviendas económicas pierdan los beneficios, exenciones y franquicias otorgadas por el Decreto con Fuerza de ley N° 2, de 1959.

II ANÁLISIS

De acuerdo al artículo 1° del DFL N° 2, se consideran "viviendas económicas" las que se construyan en conformidad a sus disposiciones, tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República.

Por su parte, la Circular N° 37 de 2003, ha interpretado que, para los efectos del citado DFL N° 2, "vivienda económica" se refiere al "concepto básico de vivienda, la cual corresponde al edificio destinado a la habitación o morada de una persona física o una familia, constituyendo el lugar o sede de su vida doméstica." En consecuencia, si una "vivienda económica" deja de tener como destino principal el habitacional, en los términos señalados, la Circular instruye dejar sin efecto o declarar caducados los beneficios, franquicias y exenciones que establece el DFL N° 2^[2].

.

Finalmente, y en lo que interesa, el inciso tercero del artículo 3° del DFL N° 2 dispone que "los grupos habitacionales de "viviendas económicas" podrán tener locales destinados a establecimientos comerciales, servicios públicos o de beneficio común, siempre que estas destinaciones no excedan del 20% del total de la superficie edificada en cada grupo, salvo que dichos usos de suelo estén admitidos en el respectivo Plan Regulador Comunal, en cuyo caso no regirá la limitación de porcentaje."^[3] Con todo, conforme al artículo 24 del citado DFL N° 2, "los locales comerciales, de servicios públicos y de beneficio común a que se refiere el inciso 3.o del artículo 3.o, no gozarán de las franquicias y exenciones establecidas en los artículos 14.o, 15.o y 16.o."

Conforme lo anterior, y respondiendo a su consulta, en principio es necesario distinguir las reglas aplicables a las “viviendas económicas” en cuanto tales (esto es, en cuanto unidades individualmente consideradas), de aquellas aplicables a “locales destinados a establecimientos comerciales” emplazados dentro, o al interior de, “grupos habitacionales” compuestos por “viviendas económicas”.

En el primer caso, y fuera de los requisitos que debe reunir la construcción misma, los beneficios establecidos en el DFL N° 2 se mantienen en la medida que la “vivienda económica”, en cuanto tal, tenga como destino principal el “habitacional”.

En el segundo caso, en cambio, el inciso tercero del artículo 3° del citado DFL N° 2 se refiere a los requisitos que deben cumplir los “locales” destinados a establecimientos comerciales, servicios públicos o de beneficio común, emplazados dentro de un conjunto o grupo habitacional compuesto por “viviendas económicas”, sin que el conjunto o grupo habitacional pierda los beneficios.

En este segundo caso, en principio, pudiera entenderse que la expresión “locales destinados a establecimientos comerciales” comprende el ejercicio de cualquier acto de comercio que las normas urbanísticas permitan.

Sin embargo, a propósito de las modificaciones introducidas al DFL N° 2 y al artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)[4] por la Ley N° 20.741, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, recientemente ha emitido la Circular Ord. N° 346, de fecha 12.09.2017, instruyendo que, si bien “es factible sostener que en un predio se pueden emplazar viviendas económicas – definidas en el artículo 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) –, con otras edificaciones que no lo sean... a la luz de lo dispuesto por el artículo 165° de la LGUC, los locales con destinos factibles de emplazar en un grupo de viviendas económicas, son los dispuestos expresamente en el artículo 165° (Aplica criterio indicado en el dictamen N° 85.668 del 28.11.16 de la Contraloría General de la República). Conforme a lo anterior no sería factible localizar en un conjunto de viviendas económicas otros destinos distintos de los señalados en el artículo 165°, como serían por ejemplo hotel o apart hotel, entre otros.” (el subrayado es nuestro).

Conforme lo anterior, en la medida que dentro del conjunto o grupo habitacional de viviendas económicas existan locales con destino apart hotel, se tornan improcedentes los beneficios establecidos por el DFL N° 2 para el grupo o conjunto de viviendas económicas dentro del cual se emplazan dichos locales.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, y en relación con su consulta, se informa que:

1. Se deben distinguir los requisitos aplicables a las “viviendas económicas”, en cuanto tales, de los aplicables a los locales destinados a establecimientos comerciales emplazados dentro de grupos habitacionales de “viviendas económicas”.
2. Respecto de los grupos habitacionales, y cumpliendo los requisitos señalados en el artículo 3°, inciso tercero, del DFL N° 2, se permite en su interior la existencia de locales con destino comercial, de servicio público o de beneficio común, sin que las

“viviendas económicas” pierdan, a su turno, los beneficios que para esas mismas “viviendas económicas” – individualmente consideradas – consagra el DFL N° 2.

3. Dentro de la expresión “locales comerciales”, y siempre que las disposiciones urbanísticas lo permitan, en principio son admisibles locales en donde se ejecuten actos de comercio de diversa índole.
4. Con todo, tras lo instruido por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Circular Ord. N° 346, de fecha 12.09.2017, a propósito de las modificaciones introducidas al DFL N° 2 y al artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) por la Ley N° 20.741, se concluye que si el conjunto o grupo habitacional de viviendas económicas comprende locales con destino apart hotel, se tornan improcedentes los beneficios establecidos por el DFL N° 2 para el grupo o conjunto de viviendas económicas dentro del cual se emplazan dichos locales.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 2597, de 07.12.2017

Subdirección Normativa

Dpto. de Técnica Tributaria

[1] Modificado por la Ley N° 20.741.

[2] Por su parte, tras reiterar la definición de “vivienda económica”, el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que, sin perder los beneficios otorgados por el DFL N° 2, en dichas viviendas podrá instalarse un pequeño comercio siempre que su principal destino subsista como habitacional. Con todo, no podrán acogerse “los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales. En las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional. Asimismo, se permite la instalación de jardines infantiles sin necesidad del cambio de destino y sin perder las franquicias otorgadas por el DFL N° 2, pero éste es incompatible con cualquier otro uso, sea éste habitacional, de pequeño comercio o para taller

[3] De acuerdo al artículo 6° del Decreto N° 168, de 1984, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija texto actualizado del reglamento especial de viviendas económicas, “los grupos de “viviendas económicas” podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionarios y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:

a) 20 % del total de la superficie construida en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno de dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura;

b)30 % del total de la superficie edificada en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de tres o más pisos, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso.

Cuando el Plan Regulador exija destino comercial obligatorio en primer piso y cuota mínima de estacionamientos, se podrán exceder los porcentajes antes señalados, siempre que se construya el máximo de superficie permitida para ese terreno.// En todos los casos, estos locales deberán cumplir con las exigencias de los Planes Reguladores.”

^[4] “Artículo 165°.- Los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:

a)20% del total de la superficie construida en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura;

b)b) 30% del total de la superficie edificada en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos.

La limitación de los porcentajes antes señalados no regirá en las zonas en que el Plan Regulador admite los destinos a que se refiere este artículo.”